

# Von Hypothekenlasten erdrückt

## **Hochzinspolitik** verunsichert den Immobilienmarkt. **Luxussegment** kaum betroffen. **Eine Analyse**

V O N  
LUTZ MINKNER

von der eigenen Wohnung, dem eigenen Haus ist in Spanien tiefer verwurzelt als in Deutschland: 85 Prozent der Spanier leben in einem Eigenheim. Niedrige Zinsen, von der Regierung geförderte Darlehen sowie spezielle Programme der Banken halfen bei der Verwirklichung dieses Traumes. In Anbetracht dieser Wirtschaftseckdaten florierte in den vergangenen Jahren auch die spanische Bauwirtschaft. Neu errichtete Wohnungen konnten meist schon in der Planungsphase verkauft werden.

Das Problem: Jede vierte spanische Familie hat Hypothekenschulden, die sich für 2007 und für ganz Spanien auf 600 Milliarden Euro summieren. Anders als in Deutschland werden in Spanien selten Festzinskredite vergeben. 97 Prozent der spanischen Hypothekendarlehen haben variable Zinsen, die an den Euribor gekoppelt sind. Der Standardzinssatz errechnet sich aus Euribor + 0,75 Prozent - 1,25 %. Ende 2004 stand der Euribor bei 2,2 Prozent, heute hat er die 4,7 Prozent-Marke erreicht. Die Folgen: Für viele Familien wird es immer schwerer, den Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Zwar sind die Kreditausfallraten der Banken zur Zeit noch gering. Dies kann sich jedoch schnell ändern, da aufgrund der Abschwächung der Bauwirtschaft viele Familien von Arbeitslosigkeit bedroht sind (5.67), und den allgemeinen Preissteigerungen keine gleichwertigen Einkommenssteigerungen gegenüberstehen. Dies wird zugleich zu einer Schwächung der Konsumnachfrage führen.

In dieser Situation werden viele Immobilieneigentümer, wollen sie die Zwangsversteigerung vermeiden, rechtzeitig die „Notbremse“ ziehen und versuchen, ihre Immobilie zu verkaufen. Diese Objekte werden dann in Konkurrenz zu Neubauten treten und damit einen Preisverfall einleiten.

Hinzu kommen hausgemachte regionale Probleme der Bauwirtschaft. Im Großraum Marbella, zum Beispiel gibt es einen Leerstand von 30.000 neuen Apartments. Wahrscheinlich wurden sie illegal errichtet und müssen abgerissen werden. Makler auf dem Festland berichten, dass die Nachfrage 2007 um 25 Prozent gesunken sei. Auf dem Festland sollen auch schon etliche Maklerbüros ihre Türen geschlossen haben.

Noch versuchen die Politiker zu beschwichtigen. Wirtschaftsminister Solbes sieht zwar „eine Situation von Ungewissheit und Unbestimmtheit, die schlecht für die Wirtschaft ist, während sein Chef Zapatero mit der Aussage Vertrauen schaffen will, „die spanische Ökonomie genießt intern und extern Vertrauen, und wir sind darauf vorbereitet, den Turbulenzen im Finanzbereich zu begegnen“. Eile ist geboten: Politik und Bankwirtschaft müssen regulierend eingreifen, damit die Bürger nicht von ihren Hypothekenlasten erdrückt werden.

Auswirkungen auf **Mallorcas Immobilienmarkt**: Für spanische Familien, die sich in den letzten Jahren auf Mallorca eine Wohnung oder ein Haus gekauft haben, gilt zwar dasselbe Problem, allerdings werden die Folgen insoweit glimpflicher verlaufen, da es auf Mallorca keinen so großen Leerstand gibt, die Hypothekenschuldner also ihre Immobilien trotz abgeschwächter Nachfrage in kürzerer Umschlagzeit und zu soliden Preisen wieder verkaufen können. Für 2007 liegt der Anstieg der Immobilienpreise im rein spanischen Markt der Insel nur noch bei 5 Prozent. Können die Probleme nicht schnell einer Lösung zugeführt werden, müssen die Verkäufer auch hier Preisabschläge in Kauf nehmen.

Auf den Markt der Ferienimmobilien bzw. der Immobilien internationaler Käufer wird die Problemlage wohl keine Auswirkungen haben. Nach wie vor ist dieser spezifische Markt auf Mallorca ein Verkäufermarkt, bei dem das Angebot geringer ist als die Nachfrage. Die jährlichen Preissteigerungen liegen weiterhin über 10 Prozent, und es sind keine Anzeichen erkennbar, dass sich dies in naher Zukunft ändern wird. Die wohlhabende Klientel gehört überwiegend der Generation 50 + an und will sich nach einem arbeitsreichen Leben auf Mallorca Lebensqualität kaufen. Diese Interessenten müssen den Immobilienkauf in der Regel nicht finanzieren und werden in ihren Investitionsentscheidungen von Irritationen in der Wirtschaft kaum beeinflusst.

Die in diesem Luxussegment tätigen Immobilienmakler verzeichnen, deshalb weiterhin eine lebhaftere Nachfrage sowie hervorragende Abschlüsse mit internationalen Kunden, während ihre Kollegen, die sich ausschließlich mit dem von spanischen Familien nachgefragten Wohnungsmarkt befassen, von einem Nachfragerückgang von 25 Prozent berichten

*Der Autor ist Wirtschaftsjurist  
und Vorstand des  
Immobilienunternehmens  
Minkner & Partner  
Profi Konzept S.L*